

マンション居住者の地域コミュニティに関する意識の一考察

—武蔵小杉駅周辺地域を事例として—

竹内 幹太郎¹

¹正会員 株式会社富士通総研（〒105-0022 東京都港区海岸1丁目16-1）

E-mail: takeuchi.kanta@jp.fujitsu.com

我が国の都市部では、近年、ライフスタイルの変化などにより地域コミュニティが衰退する課題が生じてきている。その一方で、市街地では、再開発に伴うマンション建設などにより、他地域からの転入が増加している場合がみられ、新旧住民の交流・つながりづくりも踏まえて、地域コミュニティの在り方を検討することが求められている。都市部のコミュニティの在り方は、国レベルや地域レベルで検討されており、マンション居住者に関する調査も実施されてきているが、マンション居住者の地域コミュニティとの関わりや意識などの実態については、さらに知見を蓄積する必要がある。そこで、本稿では、大規模マンションの建設が進む神奈川県川崎市中原区の武蔵小杉駅周辺地域を事例として、マンション居住者の地域コミュニティに関する意識について考察する。

Key Words : *condominium, urban residence, community, compact city*

1. はじめに

人口減少社会を迎えた我が国では、集約型都市構造化に向け、居住機能等の多様な都市機能が集積した拠点的市街地の形成が求められている¹⁾。このような中、全国の都市部では、高度利用や複合的機能の整備のための市街地開発事業が進められており、首都圏では、近年、駅周辺における再開発により、大規模マンションの建設が相次いでいる。市街地は地価が高く、土地も限られることから、まちなか居住を促進するうえで、高度利用・共同利用できるマンションの役割は大きいと考えられる²⁾。

その一方で、我が国の都市部では、近年、世帯構成やライフスタイルの変化などにより、地域内での住民同士の交流・つながりが希薄化している傾向があり、地縁を中心とする旧来型の地域コミュニティが衰退するなどの課題が生じてきている。そのため、一人暮らしや高齢者を中心に、災害時のみならず、日常生活に不安を抱える住民の増加が危惧されている³⁾。このような状況下にある都市部の市街地において、大規模マンションが建設されることは、他地域から転入してくる住民が急増することにもつながるため、新旧住民の交流・つながりづくりも踏まえて、地域コミュニティの在り方を検討すること

が望まれる。

これまで、都市部のコミュニティの在り方は、国レベル³⁾⁴⁾や地域レベル⁵⁾で検討されており、マンション居住者に関する調査なども実施されてきている⁶⁾。しかし、我が国のマンション普及率は、首都圏などを中心に高まっており、今後、都市部においてさらにマンション居住者が増加すると考えられることを踏まえると、マンション居住者の地域コミュニティとの関わりや意識などの実態については、さらに知見を蓄積していく必要がある。

そこで、本稿では、近年、大規模マンションの建設が進み、人口が増加している神奈川県川崎市中原区の武蔵小杉駅周辺地域を事例として、マンション居住者の地域コミュニティに関する意識を、既存アンケート調査やグループインタビュー調査をもとに考察する。

2. 武蔵小杉駅周辺地域の概要

図1より、武蔵小杉駅周辺地域は、神奈川県川崎市中原区の東部に位置している。川崎市の都市計画マスタープランにおいては、「広域拠点」に位置づけられており、平成21年に策定された「川崎市都市計画マスタープラン

小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」に基づき、各種開発が進められている。

また、平成18年以降、戸数100戸以上の大規模マンションの建設が相次ぎ、図2に示すように、30～50代を中心に人口が増加している。そのため、川崎市中原区においては、平成25年より「武蔵小杉駅周辺地域連携推進委員会」が設置され、従来から居住する住民や新たに転入してきたマンション居住者など本地域の多種多様な住民をつなぐコミュニティ形成の在り方について検討されている⁷⁾。

3. マンション居住者の特性把握

武蔵小杉駅周辺地域におけるマンション居住者の地域コミュニティに関する意識を考察するにあたり、その特性を把握するため、既存アンケート調査⁸⁾を用いて、基本属性や居住状況、隣人との関わりを整理する。

表1に既存アンケート調査の概要を示す。なお、既存アンケート調査は、川崎市中原区内の戸数100戸以上のマンションのうち、地区、規模、築年数を考慮して抽出した9つのマンションに居住する者を対象に実施されており、本地域については、3つのマンションが対象となっている。そこで、本稿では、この3つのマンション居住者による回答を集計して考察し、全体の調査結果との違いについても比較する。

(1) マンション居住者の基本属性

基本属性について、性別は「女性」が63.9%である。年齢は「30代」40.7%、「40代」が28.1%と約7割を占めている。職業は、「会社員・団体職員」が49.7%と約半数を占める。勤務先としては、「東京23区内」が43.8%と最も高く、全体の調査結果の37.0%と比較しても高い。このことから、武蔵小杉駅周辺地域のマンション居住者は、本地域から東京都内などの他地域へ通勤している場合が多いと考えられる。

(2) マンション居住者の居住状況

居住状況について、居住年数は「1～3年未満」が49.5%と最も割合が高く、ついで「3～5年未満」の割合が高い。一方で、全体の調査結果では、「3～5年未満」が40.0%、「5～10年未満」が23.6%である。入居直前の居住地は「東京23区内」が28.6%、「中原区内」が22.2%と高い。なお、全体の調査結果では「中原区内」が33.5%、「東京23区内」が22.4%となっている。

これらのことより、武蔵小杉駅周辺地域には、東京都内で働く就業者が、近年、東京23区内から転入してきて

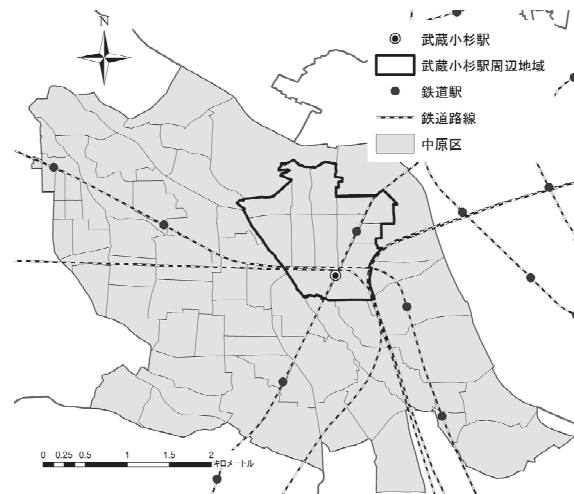


図1 武蔵小杉駅周辺地域位置図

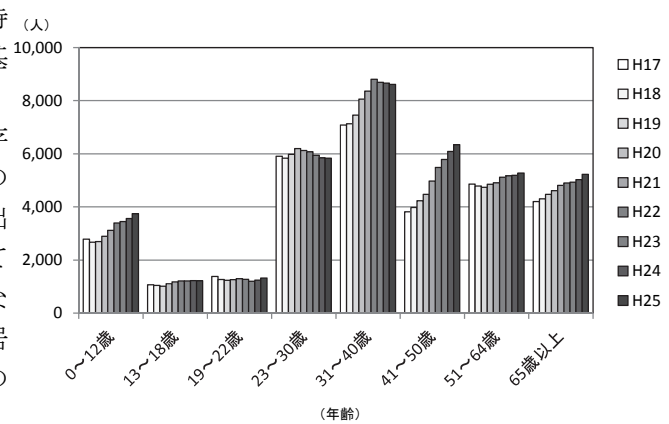


図2 武蔵小杉駅周辺地域の年齢別人口の推移

表1 既存アンケート調査の概要⁸⁾

調査対象
中原区内の戸数100戸以上の9つのマンションに居住する者
調査期間
平成23年11月
調査方法
各戸にポスティング配布し、マンション所定の場所に設置した回収箱への投函により回収
回答者数
992人 回収率39.4% (うち武蔵小杉駅周辺地域における3マンションの回答者数は388人 回収率36.8%)
設問項目
<ul style="list-style-type: none"> 基本属性 (性別, 年齢, 職業, 勤務先) 居住状況 (居住年数, 入居直前の居住地) 隣人との関わり (マンション内における親しい知人の人数, 同じ階での顔見知りの程度, 地域住民同士の付き合いの大切さ, マンション住民同士の望ましい付き合い方)

いる傾向にあることが伺える。

(3) マンション居住者の隣人との関わり

隣人との関わりについて、図3より、マンション内における親しい知人の人数は、「いない」が半数以上を占めている。また、マンションの同じ階での顔見知りの程度は、「あまり知らない」、「半数より少ないが知っている」の割合が高く、回答者の多くは同じマンション居住者とあまり交流していないと考えられる。

一方で、図4より、“地域住民同士の付き合いは大切か”という質問に対しては、約90%が「非常にそう思う」「ある程度そう思う」と回答している。その一方で、“マンション住民同士の望ましい付き合い方は”の質問については、「交流は必要だが程よい距離感を保つ」が80%以上を占めており、隣人と一定の距離間を保ちたいと考えている傾向がみられた。

4. マンション居住者の地域コミュニティに関する意識

本地域に転入してきたマンション居住者が地域コミュニティに関してどのような意識をもっているのかを探るため、マンション居住者を対象にグループインタビュー調査を実施した。具体的には、表2の調査概要に示すインタビューテーマから、本地域に新たに転入してきたマンション居住者が考える「地域コミュニティの必要性」「地域コミュニティに関わるうえでの困りごと」「地域コミュニティ形成のための課題」を探った。以下、グループインタビュー調査結果の要約を示す。

なお、インタビュー対象者を30～40代の女性にした理由としては、最も本地域に転入してきている年代であり、その中でも女性は、専業主婦などの場合に日常的に地域に関わる機会が多いと考えられることを考慮した。

(1) 地域コミュニティの必要性

地域コミュニティの必要性に関しては、住民同士の支え合いや触れ合いが、日常生活における不安の解消につながる事が挙げられた。

例えば、グループインタビュー調査を実施した30～40代の女性は、育児について不安を抱えることが多いが、このような状況の時に、育児を手伝ってもらったり、同じ境遇にある人が多く参加するサークルに入ることで、育児に関する不安を解消できるという意見があった。

また、小学校に通う子どもの登下校時などの見守りを、学校や町内会、商店街などが地域ぐるみで実施してくれることは、安心感につながると共に、子どもにとっても他世代との交流のきっかけになるという意見がみられた。

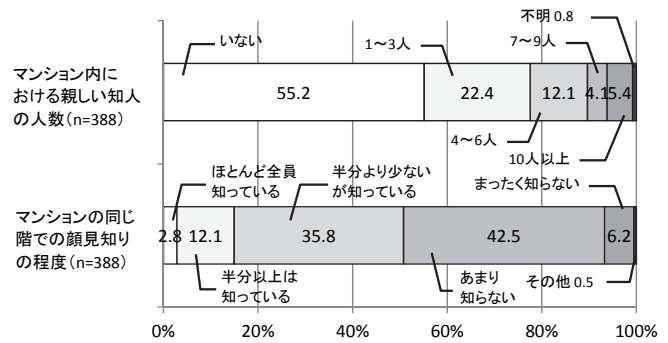


図3 マンション居住者のマンション内での交流

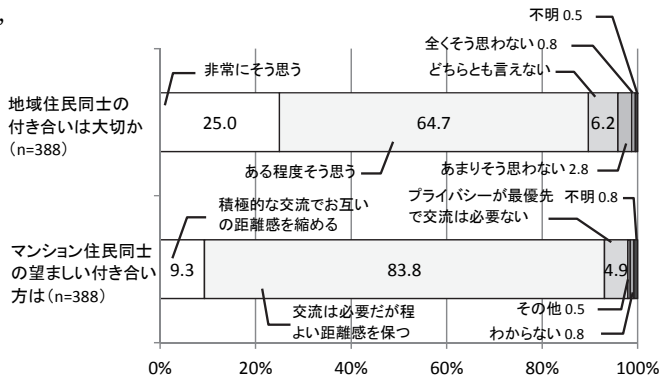


図4 マンション居住者の地域住民との交流意識

表2 グループインタビュー調査の概要

調査対象
武蔵小杉駅周辺地域における新築の大規模マンションで生活する30～40代の住民（女性）4名
調査時期
平成26年1月
インタビューテーマ
<ul style="list-style-type: none"> ・ 本地域への転入理由 ・ 本地域における日々の生活で困っていること・不安に感じていること ・ 今後の居住意向 ・ コミュニティ形成によるメリット ・ コミュニティ形成に対する課題

(2) 地域コミュニティに関わるうえでの困りごと

地域コミュニティに関わるうえでの困りごととしては、情報が入手ににくいことが挙げられた。

例えば、グループインタビュー調査を実施した30～40代の女性が居住するマンション内では、エレベーターなどに掲示物を貼ることや配布物を配ることが制限されている。そのため、日常的にマンション内で情報を得る機会が少ないようである。他方で、地域の情報は、図書館など公共施設に置いてはあるが、住民の目には届きにくいいため、クチコミ程度でしか入手できていない。このような状況にあるため、本地域への転入時には、地域の情報収集や交流の機会を探そうとしても行き場がなかったという意見もみられた。

(3) 地域コミュニティ形成のための課題

本地域でコミュニティを形成していくための課題としては、4(2)で、地域コミュニティに関わるうえでの困りごととして挙げた「情報が入手しにくい」という点に関連して、地域の情報を円滑に発信・入手できるしくみづくりが必要という意見があった。

また、この他にも、地域活動に興味をもっている住民が気軽に活動に参加できるきっかけづくりが必要という意見も挙げた。マンション居住者の中には、自分に何かできることがあれば役に立ちたいと考えている人も多くいるようである。しかし、時間と労力をかけて地域コミュニティの活動に参加することはできないため、参加してみたい気持ちを隠している傾向がある。また、興味・関心のあるイベントや活動があっても、どのような団体が主催しているのかわからないと不安で参加しにくいようである。一方で、知人から誘われるなど状況がわかるイベントや活動であると参加しやすいという意見もみられた。

5. まとめ

本稿では、近年、大規模マンションの建設が進む神奈川県川崎市中原区の武蔵小杉駅周辺地域を事例として、マンション居住者の地域コミュニティに関する意識を考察した。

既存アンケート調査より、武蔵小杉駅周辺地域に立地する大規模マンションの居住者は、同じマンションの居住者とほとんど交流しておらず、隣人との交流に関する意識についても、あまり積極的ではない傾向がみられた。一方で、30～40代の女性を対象としたグループインタビュー調査からは、住民同士の支え合いや触れ合いが、子育てや子どもの見守りなどに関する不安の解消につながることを期待しているという意見もあり、そして地域に転入してきたマンション居住者が地域コミュニティに円滑に参加できるしくみづくり・きっかけづくりが必要であることも伺えた。

なお、本稿では、グループインタビュー調査結果を中

心として、マンション居住者の地域コミュニティに関する意識を考察しているため、本稿の内容が、本地域におけるマンション居住者全体の傾向を捉えたものではないことを留意する必要がある。そのため、今後の課題としては、本地域におけるマンション居住者の地域コミュニティに関する実態について全体の傾向を探る調査の実施を検討する。

謝辞：本稿を執筆にするにあたり、川崎市中原区役所地域振興課関係者の皆様、NPO法人小杉駅周辺エリアマネジメント関係者の皆様にご協力いただいた。ここ記し、深く謝意を表する。

参考文献

- 1) 国土交通省：集約型都市構造の実現に向けて-都市交通施策と市街地整備施策の戦略的展開-, <https://www.mlit.go.jp/common/000128510.pdf>, 2014.7 最終閲覧。
- 2) 池田純士・樋口秀・中出文平・松川寿也：地方都市におけるマンションと地域コミュニティの関係に関する研究-長岡市を対象としたケーススタディ-, 都市計画論文集, Vol.44-1, pp.38-43, 2009.
- 3) 国土交通省：都市型コミュニティのあり方と新たなまちづくり政策研究会報告書(2011.3), <http://www.mlit.go.jp/common/000163614.pdf>, 2014.7 最終閲覧。
- 4) 総務省：今後の都市部におけるコミュニティのあり方に関する研究会報告書(2014.3), http://www.soumu.go.jp/main_content/000283717.pdf, 2014.7 最終閲覧。
- 5) 川崎市：地域コミュニティの活性化に向けて-都市型コミュニティ検討委員会報告書-(2010.3), <http://www.city.kawasaki.jp/250/cmsfiles/contents/0000023/23031/file1575.pdf>, 2014.7 最終閲覧。
- 6) 例えば、山島哲夫：地方都市におけるまちまか居住者の特性について-宇都宮市の分譲マンション居住者を事例として-, 都市計画報告集, No.10, pp.1-8, 2011.
- 7) 川崎市中原区：平成 25 年度小杉駅周辺の新たな魅力づくり推進事業報告書, 2014.
- 8) 川崎市中原区：地域コミュニティ形成に関するマンション住民アンケート調査結果報告書, 2012.

(2014.?? 受付)